

市場觀望施政報告 專才湧港帶旺需求 買轉租個案增 租金指數創三年半新高



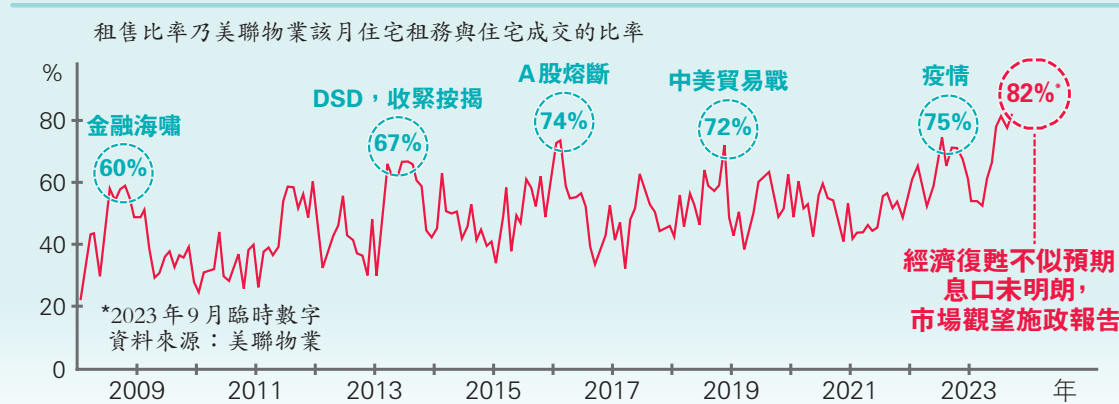
◆隨着準買家觀望施政報告，加上內地專才陸續來港，明顯帶旺香港租務市場，其中，沙田帝堡城有三房單位獲內地醫生以月租19,680元承租。

近內地客租務個案

單位	實用面積(方呎)	戶型	月租(元)	呎租(元)	租客
青衣蒼藍低層B1室	207	開放式	1.15萬	55.6	資訊科技內地專才
長沙灣家壹低層C室	約277	一房	1.45萬	約52	內地專才
沙田帝堡城5座低層C室	755	三房	1.968萬	26.1	內地醫生
西營盤臻緻低層C室	約342	一房	2萬	約58	內地客
啟德THE HENLEY A座中層F室	302	一房	1.65萬	約55	理工大學內地生

資料來源：中原、利嘉閣、世紀21陽光
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

9月住宅租售比率重返近16年高位



市場等待本月25日特首發表新一份施政報告會否有樓市「減辣」措施，加上息口未明朗，準買家觀望氣氛濃，近月來一二手樓成交進一步萎縮，部分準買家轉買為租，加上各項輸入人才計劃至今已超過10萬宗獲批，當中約6萬名獲批簽證/註的人才已抵港，明顯帶旺香港租務市場。有代理行表示，9月住宅租售比率(住宅租務佔住宅租務及買賣的比率)達82%，重返近16年高位，十大屋苑9月租務成交量勝暑假。而內地專才客佔約3.2%，隨着專才陸續來港，相信相關的租務佔比會上升。租金亦因而上升，9月份租金指數CRI報117.19點，連升3個月共3.97%，並創逾三年半新高，估計全年整體租金約有7%升幅。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，由於經濟復甦不似預期，息口未明朗，加上市場觀望施政報告會否有「減辣」、「撤辣」措施，樓市買賣氣氛持續觀望，部分準買家轉買為租，導致樓市傾向租務市場。以美聯物業促成的住宅租務及買賣個案作計算，9月美聯住宅租售比率最新錄約82%，較8月約78%再度回升，重返至7月約82%有紀錄以來的近16年高位。



請，約39,000宗獲批。至今，約6萬名獲批簽證的人才已抵港，超越了政府訂下每年至少輸入35,000名人才的目標。由於專才來港買樓要先付30%樓價預款，居港七年後才可獲退已繳付的置業印花稅，令大部分專才都不會優先選擇在香港買樓，租樓成為他們的最佳選擇。以近5個月美聯物業促成的住宅租務個案分析，當中專才客佔約3.2%，當中港島區佔約5.3%，為三區最多；九龍及新界區則分別佔約4.1%及2%；隨着專才陸續來港，布少明相信相關的租務佔比會上升。

內地專才1.15萬租蒼藍

事實上，內地客已成為租務生力軍，中原地產曾偉旗表示，青衣蒼藍低層B1室錄得租賃成交，實用面積207方呎，開放式戶，

月租叫租1.2萬元，單位交吉短短一星期，即獲從事資訊科技的內地專才以1.15萬元承租，呎租55.6元；業主於2021年9月以一手價425.9萬元購入單位作投資用途，租金回報約3.2厘。利嘉閣郭永峰指出，長沙灣家壹低層C室，實用面積約277方呎，一房間隔，獲內地專才以14,500元承租，呎租約52元。據悉，原業主於2019年以約550萬元購入單位，租金回報約3.2厘。世紀21陽光物業陳世民表示，沙田帝堡城5座低層C室，實用面積755方呎，三房間隔，原放租2.3萬元，放盤一星期，業主因租客快起租兼享有好背景旋即拍板，以月租19,680元承租，呎租26.1元。據了解，新租客為內地醫生，因遷就子女在港讀書，即睇即承租上述單位，業主於2006年以376萬元購入上址，租金回報率6.3厘。

全年整體租金料升7%

租務轉旺帶動租金上升。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，9月份中原城市租金指數CRI最新報117.19點，按月升0.69%，升穿上次2021年10月116.89點高位，指數創43個月(逾三年半)新高，重上2020年2月時水平。雖然9月新學年開始，暑期租賃旺季完結，租務成交回落，租金單月升幅明顯收窄，但在用家需求及部分買家轉買為租的情況下，租金繼續受到支持，CRI連升3個月共3.97%。由今年1月低位回升計，CRI近8個月累升8.38%。展望第四季租金可以於116點水平高位企穩，估計全年整體租金約有7%升幅。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)租務市場持續強勁，從十大屋苑表現亦可見一斑。綜合美聯分行資料，統計十大屋苑於市場的租務個案，9月份市場共錄401宗租務個案，雖然比起8月466宗跌約13.9%，但依然穩守400宗水平，並較6月份暑假租務旺季期間的382宗高出約5%。

美孚租務成交按月增1.57倍

此十大屋苑中，9月份共有6個屋苑租務宗數按月上升，升幅最大的是美孚新邨，9月錄54宗，按月增加1.57倍；海怡半島租務宗數亦增約23.7%；映灣園宗數則多11.8%。至於9月租務宗數最多的嘉湖山莊，錄83宗，按月升約9.2%，新都城及太古城分別多約8.3%及約3.9%。

10月份租務持續活躍，中原地產徐偉業表示，荃灣區10月以來暫錄得超過80宗租賃成交，中原地產施蒂文亦指，啟德區10月至今暫錄得34宗租賃成交。

9月十大屋苑租務個案按月跌逾13%

屋苑	9月租務宗數	8月租務宗數	變幅
美孚新邨	54	21	↑157.1%
海怡半島	47	38	↑23.7%
映灣園	38	34	↑11.8%
嘉湖山莊	83	76	↑9.2%
新都城	26	24	↑8.3%
太古城	53	51	↑3.9%
麗港城	22	28	↓21.4%
黃埔花園	11	20	↓45%
康怡花園	22	53	↓58.5%
沙田第一城	45	121	↓62.8%
合計	401	466	↓13.9%

資料來源：綜合美聯分行資料

十大屋苑9月租務成交暢旺

發展商暫緩推盤 一手靠貨尾撐場

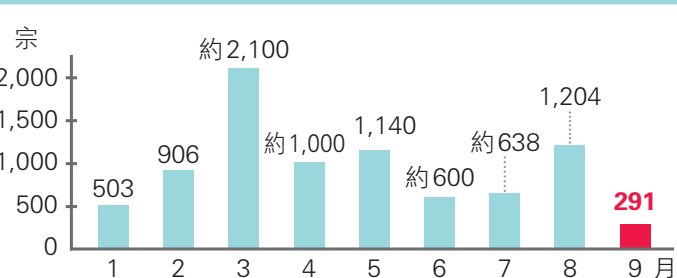


香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場憧憬即將公布施政報告會帶來「撤辣」的好消息，發展商暫緩推售新盤「靜觀其變」，10月以來未有全新盤推出，單靠貨尾盤撐場，半個月售出約102伙。多個大型新盤包括啟德海灣、天水圍YOHO WEST等都等候施政報告公布後出擊，相信最終要到11月才可以開售，料10月一手成交量會繼續少於500伙。業界估計，今年一手新盤銷售預測將回落至1.15萬宗，略高於去年9,100多宗水平。

今年一手銷售料達1.15萬宗

事實上，息口持續影響樓市氣氛，近月新盤銷情明顯放緩，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》及市場成交資料顯示，9月一手成交量錄約291宗，較8月的1,193宗大幅減少約75.6%，為今年單月一手成交最低紀錄，相信10月一手盤繼續成交淡靜。

今年以來一手成交量



◆多個大型新盤如天水圍YOHO WEST等，都等候施政報告公布後出擊。

總結今年首9個月一手市況，綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，今年首9個月一手成交量錄約8,310宗，與去年首9個月8,305宗相若，反映今年香港經濟復甦步伐未如理想，一手市況亦未復甦。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，市場上有不同的聲音呼籲施政報告為樓市「減辣」或「撤辣」，政府已表明會積極考慮，倘若施政報告有利好樓市的政策出台，相信能為香港樓市帶來新一波的動力。然而現時距離年底只有兩個多月，市場氣氛又未完全復甦，相信只有3至4個大型新盤可以趕在年底前出擊。香港置業行政總裁馬泰陽認為，倘若施政報告沒有利好樓市消息出台，今年一手新盤銷售預測將回落至1.15萬宗，略高於去年9,100多宗水平。



按揭熱線
經絡按揭轉介首席副總裁
曹德明

注意「先住後付」隱藏費用

近期發展商靜觀施政報告而延遲推盤步伐，有發展商則因應市況而改變策略，將已屆現樓的新盤以「先住後付」的方式出售。「先住後付」是一種延長成交期的付款方法，買家只需要支付樓價約一成的訂金以及簽訂許可協議後，便可以以被許可人的身份即時入住單位，於指定年期後(一般一至三年)才支付尾數。如購買較大碼數的物業，買家便可先支付較少的訂金，並有充裕的時間去籌集餘下首期資金，因此吸引不少換樓客或投資客選用。根據市場統計，近期選用「先住後付」的成交個案不乏大碼物業以及豪宅。

其次，除訂金及印花稅，買家需要一次性或分期支付入住許可證費用，大約為樓價5%至10%，同時亦要負責繳付在租期內住宅物業之管理費、差餉、地租，以及其他服務收費等。

此外，發展商一般會於完成交易後以回贈方式發還許可證費用，但買家申請按揭時，銀行會把該筆回贈扣減樓價後才計算貸款額。試舉一例，假設購入的物業合約價為3,000萬元，發展商收取5%即150萬元的許可證費用，買家於2年後上會並申請七成按揭，銀行會先以3,000萬元扣減150萬元許可證費用後，即以2,850萬元去計算，最高貸款額為1,995萬元，如許可證費用回贈於正式成交後才發放，屆時買家便需要額外準備150萬元作首期開支。

最後，由於「先住後付」成交較其他付款方法長，買家上會時遇上樓價出現顯著波動以及息口變化，或會影響銀行對其物業的估價以及按揭息率。每間發展商「先住後付」計劃條款及細則均有所不同，買家應先了解箇中細節以及相關風險，另外建議於成交前預備充足的資金以作即時突發周轉。

買家需付入住許可費

有意選用「先住後付」的買家，亦有不少隱藏事項需要注意。首先，選用此計劃的買家需要先為物業繳交印花稅，如買家為換樓客且未賣出舊有物業，便不符合首置身份，新物業需要先繳交15%第一從價印花稅，待一年內賣掉舊有物業後，方可申請退減部分稅項。